



# MODULAIRE WONINGEN (MW2023)

De specifieke opdracht binnen de  
raamovereenkomst d.m.v. minicompetitie



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Algemene informatie .....</b>	<b>3</b>
1.1	Laureaten opdracht	3
1.2	Looptijd van de raamovereenkomst	3
1.3	Mogelijke afnemers	3
1.4	Voorwaarden site	4
<b>2</b>	<b>Hoe verloopt de plaatsing van een opdracht binnen de raamovereenkomst? .....</b>	<b>4</b>
2.1	Intentie afname	4
2.2	Minicompetitie	4
2.2.1	Planning	4
2.2.2	Opdrachtdocumenten	5
2.2.3	Gunningscriteria	5
2.2.4	Prijsbepaling	6
2.2.5	Openen en beoordelen	6
2.2.6	Informereren en sluiten	7
2.2.7	Gunningsbeslissing	7
2.2.8	Controle uitvoering	8
2.3	Bestelling van de opdracht	8
<b>3</b>	<b>Specifiek voor woonmaatschappijen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Technische dossiers - Financiering	8
3.1.1	Dossier voorontwerp - Meerjarenplanning	8
3.1.2	Dossier basisaanbesteding – Korte termijnplanning	9
3.1.3	Dossier gunning – Opname jaarbudget	9
3.2	Betalingsvoorwaarden	10
3.2.1	Bouwkosten	10
3.2.2	Ontwerp- en studiekosten	10



## 1.4 VOORWAARDEN SITE

U bent als afnemer eigenaar van de grond of u heeft een recht van erfpacht of opstal op de grond.

Het terrein voor de specifieke opdracht:

- Ligt aan een uitgeruste weg (beschikt over basisinfrastructuur zoals wegenis en riolering)
- Kleinere infrastructuurwerken of herinrichtingswerken aan het openbaar domein zijn eventueel mogelijk. U meldt hiervoor een verrichting aan via Projectportaal
- Elk nieuw ontwerp bestaat bij voorkeur uit (een combinatie van) de basistypes. Alle basistypes moeten niet (meer) voor te komen.

## 2 HOE VERLOOPT DE PLAATSIING VAN EEN OPDRACHT BINNEN DE RAAMOVEREENKOMST?

Iedere opdracht zal het voorwerp uitmaken van **een minicompétitie** waarbij de afnemer de drie laureaten van de raamovereenkomst opnieuw in mededinging brengt.

U kunt nadien de opdracht rechtstreeks plaatsen bij de onderneming met de – volgens de gunningscriteria van uw specifieke opdrachtdocumenten - economisch meest voordelige offerte.

Hierna geven we de te zetten stappen mee:

### 2.1 INTENTIE AFNAME

U brengt Wonen in Vlaanderen via [modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be](mailto:modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be) op de hoogte van uw intentie om via de raamovereenkomst sociale woningen te realiseren. Bezorg hierbij alle beschikbare informatie over de site (eventueel verrichtingsnummer) en omschrijf kort het project dat u voor ogen heeft.

Wonen in Vlaanderen bezorgt u daarna de offertes die als basis dienen voor het gunnen van de raamovereenkomst.

### 2.2 MINICOMPÉTITIE

#### 2.2.1 Planning

- Start altijd met de opmaak van een planning voor het volledige proces van de minicompétitie. De administratieve doorlooptijd past u aan aan de aard en de grootte van het project. Een vooraankondiging kan eventueel de doorlooptijd inkorten. Een realistische doorlooptijd situeert zich tussen de 4 en 8 weken.
- Om de slaagkans van uw woonproject in te schatten toetst u dit best zo snel mogelijk af bij het lokaal bestuur.
- Het kan interessant zijn om **een (digitale) informatiesessie** te organiseren waarop je eventuele vragen van de deelnemers over de concrete opdracht rechtstreeks kan beantwoorden. Een bijkomend voordeel van een informatiesessie is dat alle deelnemers op hetzelfde moment over dezelfde informatie beschikken en

dat ze een passende offerte voor uw opdracht kunnen indienen. U moet steeds een gelijke behandeling van de deelnemers voor ogen houden.

Nodig in de offertevraag de deelnemers uit om hun vragen op voorhand in te zenden - met duidelijke deadline (x-aantal dagen voor de eigenlijke informatiesessie) zodat u tijd heeft om eenduidige antwoorden te formuleren.

- Plan een openingsdatum en –uur.
  - De offertes van alle deelnemers moeten op hetzelfde moment geopend worden. Plan dit moment daarom vooraf in.
  - Gun de deelnemers voldoende tijd om een kwalitatieve offerte op te maken. Voor grote opdrachten en in periodes van vakanties of feestdagen voorzie je best meer tijd. Ook hoeveel je vraag afwijkt van de woningtypes die in de gunningsfase van de oorspronkelijke raamovereenkomst gevraagd werden, zal een invloed hebben op de tijd die de inschrijvers nodig hebben om een kwalitatieve offerte op te maken.
- Stel een team samen voor de beoordeling van de offertes en plan de samenkomst van dit beoordelingsteam. Het beoordelingsteam komt best zo snel mogelijk na openingsdatum en –uur samen voor het onderzoek en de beoordeling van de offertes.

### 2.2.2 Opdrachtdocumenten

Stel duidelijke opdrachtdocumenten (offertevraag) op en verstuur deze naar de opgegeven contactpersonen van **alle partijen** waaraan Wonen in Vlaanderen het raamcontract gunde. Dit kan per e-mail of via het e-Procurementplatform. Wij raden aan om dit via e-Procurement te laten verlopen zodat een efficiënte en transparante opvolging gegarandeerd kan worden.

De opdracht baseert zich op het ontwerp dat bestaat uit (een combinatie van) de door de deelnemers in de offerte van de raamovereenkomst opgegeven basistypes. Afwijkingen van deze basistypes zijn mogelijk. De opdrachtdocumenten van de minicompentie bepalen de specifieke opdracht op de opgegeven locatie.

De lokale besturen kunnen eigen specifieke normen en richtlijnen meegeven en specifieke documenten ter beschikking stellen aan de private ondernemers.

### 2.2.3 Gunningscriteria

Neem de gunningscriteria per minicompentie op in de opdrachtdocumenten. De gehanteerde gunningscriteria baseert u op de gunningscriteria van de raamovereenkomst maar spitst u toe op uw specifieke opdracht.

De weging van deze gunningscriteria kan verschillen van deze van de oorspronkelijke raamovereenkomst maar bevinden zich binnen de in het oorspronkelijke bestek van de raamovereenkomst en hieronder opgenomen vorken:

- Prijs: 40 tot 100 punten
- Inpasbaarheid van het voorstel op de specifieke locatie rekening houdend met het specifieke programma van eisen van de opdrachtgever: 0 tot 50 punten
- Snelheid van productie en levering: 0 tot 50 punten

Het totaal aantal punten van alle gehanteerde gunningscriteria samen is 100.

////////////////////////////////////





### 2.2.9 Controle uitvoering

Een belangrijk verschil tussen de klassieke bouwmethode en modulair bouwen is de langere productietijd in de fabriek en de kortere realisatietijd op de werf. Hierdoor kan het aangewezen zijn dat u tijdens de uitvoering van de werken ook controles in de productiehal uitvoert. U vermeldt deze mogelijkheid dan ook bij voorkeur in uw opdrachtdocumenten.

## 2.3 BESTELLING VAN DE OPDRACHT

Tot slot bestelt u de specifieke opdracht (binnen de raamovereenkomst) door de deelnemer waaraan u de opdracht gunt de bestelbrief te bezorgen.

U vermeldt in deze bestelbrief:

- Het bestelbedrag excl. btw
- De uitvoeringstermijn

U bezorgt Wonen in Vlaanderen een kopie van deze bestelbrief via [modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be](mailto:modulairewoonunits.wonen@vlaanderen.be). Let op: als woonmaatschappij bestelt u de werken pas nadat u bevestiging kreeg van de financiering (zie verder 'Specifiek voor woonmaatschappijen').

## 3 SPECIFIEK VOOR WOONMAATSCHAPPIJEN

### 3.1 TECHNISCHE DOSSIERS - FINANCIERING

Om financiering voor uw woonproject te verkrijgen dient u de nodige dossiers in voor advies en volgens de bouwtechnische en conceptuele normen en richtlijnen van Wonen in Vlaanderen die gelden voor sociale woonprojecten. U gebruikt hiervoor de documenten van Wonen in Vlaanderen en volgt het reguliere financieringstraject. In het Projectportaal maakt u een standaardwoonproject aan en duidt u aan dat u woningen realiseert via een D&B-raamcontract van Wonen in Vlaanderen.

#### 3.1.1 Dossier voorontwerp - Meerjarenplanning

Bij de plaatsingsprocedure van de raamovereenkomst, gaven de jury en de projectverantwoordelijke architectuur advies op het ontwerp. De ondernemer houdt bij de opmaak van het specifieke voorontwerp rekening met deze adviezen. Daarnaast houdt de ondernemer in het voorontwerp ook rekening met de afspraken die uit de gesprekken met de WM (bouwheer) komen. De ondernemer maakt alle dossiers op volgens [de geldende normen](#) en altijd in overleg met de WM.

Een woningtype kan bij het ontwerp voor de specifieke opdracht afwijken van de bij de raamovereenkomst opgegeven basistypes, nl.:

- Op uitdrukkelijke vraag van de WM
- Om aan de stedenbouwkundige voorschriften geldend op de specifieke locatie te voldoen



De ondernemer dient het voorontwerp in bij de WM onder de vorm en met de documenten zoals vermeld in de norm [‘Dossiersamenstelling’](#) (Bouwverrichtingen, 1. Voorontwerp, 1.1 Nieuwbouw/vervangingsbouw). U kan als woonmaatschappij uiteraard beslissen om bepaalde generieke documenten voor een specifieke locatie zelf aan te leveren aan de ondernemers.

De WM dient het voorontwerp voor de specifieke opdracht via het projectportaal bij Wonen in Vlaanderen in voor advies.

De projectverantwoordelijke architectuur adviseert het voorontwerp:

- Is het advies gunstig? Uw woonproject komt in aanmerking voor opname op de meerjarenplanning. U stelt zelf de vraag tot opname. U vraagt de ondernemer het dossier basisaanbesteding op te maken.
- Is het advies ongunstig? De ondernemer herwerkt het voorontwerp.

### 3.1.2 Dossier basisaanbesteding – Korte termijnplanning

De projectverantwoordelijke architectuur van Wonen in Vlaanderen adviseerde het voorontwerp gunstig? De ondernemer houdt rekening met het advies van de projectverantwoordelijke architectuur en maakt het dossier basisaanbesteding op dat overeenstemt met het gunstig geadviseerde voorontwerp.

De basisaanbesteding van een nieuwbouw/vervangingsbouw voor WM2023 vindt u terug in de norm [‘dossiersamenstelling’](#).

Voor het bijzonder bestek kan u binnen deze procedure indien gewenst ook verwijzen naar specifieke materialen en technische fiches.

De WM dient het dossier basisaanbesteding bij Wonen in Vlaanderen in waarna de projectverantwoordelijke architectuur de simulatietabel controleert.

U stelt de vraag tot opname op de korte termijnplanning!

### 3.1.3 Dossier gunning – Opname jaarbudget

Omdat Wonen in Vlaanderen de opdracht via de raamovereenkomst gunde bezorgt de WM de ‘gunningsbeslissing’ nog aan Wonen in Vlaanderen:

- De **beslissing van haar raad van bestuur** met vermelding van:
  - Identificatiegegevens project
  - Identificatiegegevens inschrijver/ ondernemer
  - Het goedgekeurd bestelbedrag
  - De uitvoeringstermijn in kalenderdagen
  - Het goedgekeurd bedrag voor studiekosten (forfaitair 5% van het bestelbedrag realisatie (excl. 21% btw))
- Een **samenvattende opmeting** (SO) waarvan het bedrag overeenstemt met het definitieve bestelbedrag.

Wonen in Vlaanderen zal op basis van deze documenten automatisch zelf de aanvraag tot toewijzing op het jaarbudget voor u doen. U hoeft hier zelf dus geen aanvraag voor in te dienen.

## 3.2 BETALINGSVOORWAARDEN

### 3.2.1 **Bouwkosten**

- De voorwaarden staan in de artikels 66 en 95 van het KB Uitvoering van 14 januari 2013 en het tweede deel van het bijzonder bestek VM/B 2017.
- De betaling in mindering gebeurt via maandelijkse vorderingsstaten.
- De datum voor de berekening van de prijsherziening is de uiterste ontvangstdatum van de offerte voor de minicompitie.

### 3.2.2 **Ontwerp- en studiekosten**

De ontwerp- en studiekosten bestaan uit een forfaitair bedrag van 5% van de bouwkost. U factureert deze kosten in één keer en als eerste vorderingsstaat op het moment dat u de omgevingsvergunning verkrijgt. U kan ervoor opteren om deze kosten te prefinancieren en al toe te kennen aan de laureaat van zodra de minicompitie gegund werd

